

GRAN PROPIEDAD TERRITORIAL Y PROMOCION INMOBILIARIA EN MADRID: EL CASO DE LAS ROZAS Y MAJADAHONDA

POR
ESTER SAEZ POMBO

El análisis de la estructura de la propiedad y su evolución —y en concreto la gran propiedad territorial— es de importancia unánimemente reconocida tanto por su proyección socioeconómica como, asimismo, por su valor explicativo de la organización del espacio; todo ello viene quedando de manifiesto recientemente en numerosos trabajos que abordan el tema desde distintas perspectivas, si bien, en nuestra opinión, aunque muchos de ellos aluden a la necesidad del estudio evolutivo de la propiedad para la comprensión de la actual configuración espacial, son menos los que profundizan en los procesos y mecanismos inmobiliarios concretos hasta llegar a explicar la situación presente. En esa línea el objetivo fundamental de esta investigación es el análisis del comportamiento de la gran propiedad desde mediados del siglo XIX, momento en que a raíz de la desamortización y abolición de mayorazgos se produce una importante revitalización del mercado de tierras, en dos municipios del NW de Madrid —Las Rozas y Majadahonda—, zona que reviste especial interés si tenemos en cuenta la fuerte movilidad de la propiedad que ha venido afectando a la periferia madrileña; en otras palabras, se trata de esclarecer las respuestas que la gran propiedad periurbana da a las demandas de la ciudad, partiendo de la hipótesis del papel de los terratenientes ante las expectativas de cambio de uso

Ester Sáez. Departamento de Geografía. Universidad Autónoma de Madrid.

(Gómez Mendoza, J., pp. 195-211), sus posibles estrategias especulativas y, en consecuencia, la importancia de estos procesos para la comprensión de la actual configuración del territorio.

La elección del ámbito concreto de estudio obedece a dos razones fundamentales. En primer lugar, los dos municipios mencionados se integran en un área de unidad morfológica y funcional clara, desarrollándose en torno de un mismo eje de comunicación (N-VI) y transformándose recientemente en área residencial de calidad, si bien conservan extensos espacios «rústicos» o «forestales» que contrastan con zonas plenamente urbanizadas. En segundo lugar el conocimiento «a priori» de la existencia en la zona de grandes fincas, sobre las que se habrían instalado urbanizaciones (Valenzuela, H., 1977, p. 360), así como de la intervención más o menos directa de sus titulares en el proceso de promoción inmobiliaria (Leira, E. y otros, 1976, p. 59); todo ello pone de manifiesto el papel jugado por las grandes superficies en el desarrollo reciente de la zona y enlaza con la hipótesis de partida de la investigación.

En función del objetivo enunciado se procede a un estudio diacrónico de la propiedad cuyo método fundamental es el seguimiento exhaustivo de determinadas grandes fincas desde mediados del siglo XIX hasta la actualidad, intentando esclarecer los mecanismos y agentes que intervienen en la configuración de los patrimonios, los procesos que explican su ulterior evolución y, sobre todo, las recientes transformaciones en los usos de suelo, así como el papel desempeñado por los titulares de la gran propiedad en la promoción inmobiliaria, para finalizar con las características morfológicas actuales de las fincas estudiadas.

Nos enfrentamos así a una información temporalmente variable, en cantidad y calidad, con el consiguiente cambio de escalas y de conceptos que afectan a un paisaje en principio «rústico» que se transforma recientemente en urbano; las grandes propiedades proporcionan el marco espacial de referencia donde aunar informaciones dispares, planteándose entonces un problema de índole conceptual cual es el de la definición de gran propiedad. Como es sabido son numerosos los autores que han planteado criterios de orden superficial, económico o social en el intento de acotar las dimensiones y el contenido cualitativo de términos como latifundio, gran propiedad, gran explotación, etc.; no considero oportuno reflexionar sobre el tema en este momento (Naredo, J. H., 1975, pp. 8-14), si bien conviene aclarar que en función del objeto de esta investigación y sobre todo de la peculiaridad del ámbito de estudio, consideraremos

gran propiedad como sinónimo de gran superficie y, por consiguiente, con alta capacidad estructurante del espacio; y todo ello porque queremos profundizar en las estrategias de los grandes propietarios, que lógicamente cuentan casi siempre con mayor poder económico y político y, por lo tanto, pueden protagonizar actuaciones, en general, relevantes para entender la evolución del paisaje y los mecanismos que han condicionado su transformación. La investigación se centra, pues, en el estudio de superficies superiores a 200-250 Ha., si bien al hilo del tratamiento de la gran propiedad se aborda también el análisis de pequeñas superficies, no tanto en sí mismas, sino en cuanto a su papel fundamental para comprender la configuración de las grandes fincas, frecuentemente formadas por la agrupación de parcelas de escaso tamaño, así como su evolución reciente en la que destacan procesos de división y parcelación cuyo seguimiento resulta imprescindible para desvelar las estrategias recientes de los grandes propietarios.

En definitiva, pues, se trata de un estudio dinámico y puntual referido a un número concreto de fincas, dado que en una zona periurbana de transformaciones intensas este nos parece el método más adecuado para profundizar en los procesos que han venido afectando a la gran propiedad. Este análisis particularizado sin embargo será completado con dos cortes temporales que proporcionan datos acerca de la estructura de la propiedad en momentos cronológicos concretos, y que constituirán el marco de referencia al estudio de casos. Partiendo de estos planteamientos metodológicos las fuentes utilizadas han sido de dos tipos: por un lado fuentes de tipo «registral» que permiten el seguimiento evolutivo de las propiedades, y por otro fuentes de tipo «fiscal» cuyo uso ha sido en esta investigación marginal ya que sólo informan de la distribución de la propiedad en momentos concretos, lo que las hace poco útiles en una investigación cuyo objeto principal es profundizar en los procesos y mecanismos que explican la evolución de la propiedad, y en definitiva los cambios de paisaje.

El punto de partida de la investigación ha sido el Registro de la Propiedad Expropiable (R.P.E.),¹ fuente que presentando un corte temporal permite el enlace con el estudio evolutivo perseguido, ya que contiene una amplia muestra de las grandes propiedades existentes en la zona

¹ MATA OLMO, R. y otros (1985), 319-327 pp.: Anexo que contiene un listado de grandes propietarios de la provincia de Madrid, obtenido a partir de los datos del R.P.E.

en 1933 con los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad (R.P.). Sin embargo, como es sabido, el R.P.E. no es un inventario completo de las grandes fortunas rústicas del momento sino sólo de las sujetas a expropiación, por lo que se recurrió a la información municipal disponible, añadiéndose a los grandes patrimonios del R.P.E. una finca más que ya estaba configurada en 1930. Obtuvimos así el punto de partida de cinco grandes propiedades —tres en Las Rozas y dos en Majadahonda—, muestra válida para los objetivos perseguidos ya que suponen un 50 % de la gran propiedad catastrada en 1870 y un 40 % de la actual, y cuyos datos en 1930-1935 figuran en el cuadro I.

CUADRO I
DATOS DE LAS PROPIEDADES ANALIZADAS: 1930-1935

Nombre de la finca	Superficie (aprox.)	Propietario	Municipio
Romanillos	226'34 Ha.	C. Stuart Falcó	Majadahonda
El Plantío-Remisa	226'58 Ha.	J. L. Oriol Origuen	Majad.-Las Rozas
Los Barrancos	920'79 Ha.	A. Figueroa y Torres	Las Rozas
Valdevedija de los Carriles	440'00 Ha.	A. Pérez de Guzmán el Bueno	Las Rozas
	340'00 Ha.	A. Cuevas y Porres	Las Rozas

Una vez seleccionadas las propiedades se procedió a su seguimiento en el R. P. desde la primera inscripción hasta la actualidad. El Registro ha constituido, pues, la fuente fundamental de la investigación, permitiendo la reconstrucción de la evolución de las propiedades, sus transformaciones de titularidad y usos, etc. (Mas Hernández, R., 1986, pp. 143-154), información que ha sido completada con documentación notarial, fiscal y en la etapa más reciente con los datos de planeamiento municipal.

El significado de la gran propiedad tras los cambios jurídicos del siglo XIX: sus mecanismos de constitución

Antes de iniciar el análisis evolutivo de las propiedades objeto de estudio conviene señalar cuál es la estructura de la propiedad en estos dos municipios en el decenio 1860-1870. El período elegido se explica

en función del tema de la investigación —evolución de la gran propiedad desde a segunda mitad del siglo XIX hasta la actualidad— reflejando, aproximadamente, la situación general de partida cuyo conocimiento resulta imprescindible para el análisis diacrónico y puntual posterior.

Por lo que se refiere a la distribución de la propiedad y como puede apreciarse con claridad en la figura 1, la pequeña propiedad (inferior a 10 Ha.) tiene un peso superficial irrelevante en ambos municipios, si bien afecta a un porcentaje elevado de propietarios (el 75 % en Majadahonda); la mayor entidad de la propiedad media (de 10 a 100 Ha.) en Majadahonda que en Las Rozas donde por el contrario es mucho más relevante, desde el punto de vista superficial, la gran propiedad, que ocupa el 60 % de la superficie catastrada, constituyen los aspectos más destacables de la estructura de la propiedad en este decenio.

Más interesante resulta el análisis de la titularidad, y en concreto de los mayores propietarios (ver anexo), que revela las importantes transformaciones que han tenido efecto durante la primera mitad del siglo XIX. En primer lugar la cuantía de tierras en manos del municipio es prácticamente nula; los bienes comunales y de propios que tuvieron un peso considerable durante la primera mitad de siglo² han pasado a ocupar un puesto irrelevante, dominando por completo la titularidad privada. Los mayores propietarios son, en general, residentes en los propios municipios, ocupando alguno de ellos cargos relacionados con la Administración,³ si bien ya en estos momentos la propiedad de mayor tamaño pertenece a dos madrileños. Todo esto pone de manifiesto la existencia de un cierto dinamismo en el mercado de tierras con el consiguiente paso de bienes públicos a manos privadas y el acceso a la propiedad de madrileños, transformaciones en las que se profundizará con el estudio de casos.

Centrándonos en las fincas elegidas trataremos en este apartado de

² En nuestro caso los dos patrimonios que encabezan el listado de mayores propietarios de Las Rozas proceden de bienes de propios. En general se puede decir que los municipios del NW de Madrid eran ricos en bienes municipales: VALENZUELA RUBIO, M. (1977), 92 pp.

³ Varios miembros de la familia Cobos fueron guardas de los bienes de propios que el Ayuntamiento de Madrid tenía en Las Rozas, lo que debió facilitar sus relaciones con la Administración de la capital y, probablemente, el acceso ulterior a la propiedad o arrendamiento de grandes superficies: Leg. 167, n. 21, Secc. 34 y Leg. 79, n. 53, Secc. 4A del Archivo Histórico de la Villa.

Tierra detenada por cada grupo
de propietarios

N.º de propietarios

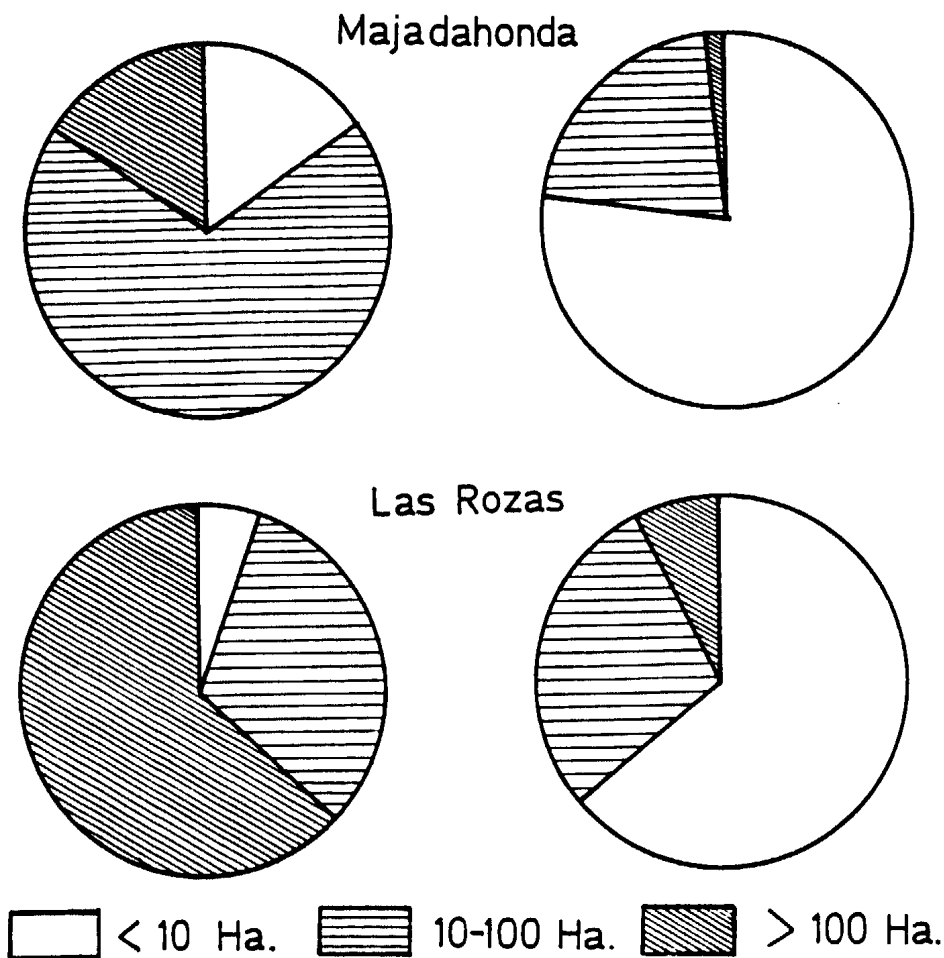


FIGURA 1.—Distribución de la propiedad (1860-1870)

aproximarnos a los mecanismos que intervienen en su configuración;⁴ en la segunda mitad del siglo XIX, conviene distinguir entre las vías de

⁴ El patrimonio de A. Cuevas y Porres se encuentra dividido en 125 parcelas. Sólo se ha realizado el seguimiento de 25 de ellas, siendo la superficie realmente estudiada de 75 Ha., aproximadamente un 20 % de la superficie total, lo que ha permitido una aproximación, gracias a las referencias que se hacen en las distintas inscripciones al total de sus propiedades, a los mecanismos de configuración y posterior evolución de dicho patrimonio.

compra y herencia, de importancia cualitativa y cuantitativa muy distinta para la formación de estos patrimonios por lo que merecen un tratamiento separado.

La compraventa de tierras y la constitución de la gran propiedad contemporánea.—Se trata de un mecanismo de gran significado, pues su análisis permite una aproximación al mayor o menor dinamismo del mercado de tierras, a los intereses que existían en la zona y, en definitiva, a valorar si fue o no decisiva esta etapa para la transformación de la estructura de la propiedad tradicional. A la importancia cualitativa se añade en este caso la importancia cuantitativa, ya que como veremos la práctica totalidad de los patrimonios analizados tienen su origen en compraventas realizadas en la segunda mitad del siglo XIX. Dentro de esta vía se ha considerado necesario distinguir entre las compras a particulares y las efectuadas en desamortización, proceso este último de especial interés, pues explica la configuración del 60 % de la superficie analizada.⁵

Como vamos a exponer la *Desamortización de 1855* fue un hito determinante para el nacimiento de tres de las cinco propiedades objeto de estudio, estando ausente en el patrimonio de A. Cuevas y Porres y en la finca del Plantío-Remisa. La importancia que tuvo este proceso queda reflejada en el cuadro 2.

CUADRO II
SUPERFICIE ADQUIRIDA EN DESAMORTIZACION

	Sup. total hallada en las inscripciones del R.P.	Superficie desamortizada	% sup. desamortizada sobre el total
LOS BARRANCOS	1.063'2092 Ha.	1.044'6725 Ha.	98'26
LOS CARRILES	581'9122 Ha.	423'2934 Ha.	72'94
ROMANILLOS	228'3574 Ha.	78'1140 Ha.	34'20
Superficie total	1.873'4788 Ha.	1.526'0799 Ha.	85'52

FUENTE: R. P. y Escrituras de Ventas Judiciales del Archivo Histórico de Protocolos (elaboración propia).

⁵ Sobre el total de superficie, tomando las 390 Ha. de A. Cuevas y Porres.

Para profundizar en este auténtico acontecimiento se ha elaborado un cuadro (ver anexo) donde, como puede verse, se consignan los datos de las suertes desamortizadas, derivándose de él las siguientes conclusiones que constituyen las características más relevantes del proceso en la zona: en primer lugar el tamaño considerable de las suertes procedentes de los bienes de propios,⁶ hecho significativo ya que informa indirectamente del tipo probable de comprador, dado que el acceso a estas fincas requeriría un desembolso importante. El segundo aspecto que interesa señalar son las altas cotizaciones que, en general, alcanzan las suertes; así la cotización media para los bienes del clero es de 229'87 % y para los bienes de propios de 227'90 %, mientras que, según datos de F. Simón Segura, para este mismo período (1859-1868) las cotizaciones medias de la provincia de Madrid son de 184'9 % y 182'1 % respectivamente (Simón Segura, F., 1973, p. 246). Tal fenómeno pone de manifiesto un interés especial de los compradores por estas tierras, quizá no tanto guiado por la puesta en explotación directa de los predios, dado que en general son de bajo potencial productivo, sino más bien orientado a las actividades de ocio o esparcimiento, idea en la que insiste M. Valenzuela al afirmar que era ésta una zona muy apetecida por las altas clases sociales madrileñas para la caza, como lugar de recreo y por prestigio social (Valenzuela Rubio, 1977, p. 100), lo que concuerda con la identidad de aquellos rematantes para los que se dispone de información, en general profesionales liberales residentes en Madrid. Pero quizá el aspecto más interesante es la concentración en las compras, claramente visible en el cuadro (sólo 9 compradores para 23 suertes), concentración que se acentúa considerablemente si tenemos en cuenta la evolución posterior de las suertes desamortizadas en la que se detectan tres estrategias diferenciadas que conducen a una mayor acumulación de la propiedad y explican el resultado final de la configuración de esto tres patrimonios:

El primer caso lo constituyen las suertes que pasarán a formar parte de la finca de Romanillos, rematadas por sólo cinco compradores, cuatro de ellos reidentes en Madrid, que de forma casi inmediata a la subasta «ceden» o «transpasan» los terrenos, en condiciones semejantes a las que los habían adquirido y sin obtener por tanto ninguna ganancia,

⁶ RUEDA HERNANZ, G. (1976), 201-229 pp.: Se menciona como mayor lote subastado uno de 151 Ha. y como puede verse en el anexo en los casos estudiados existen cuatro suertes que superan las 200 Ha. y una las 400.

a Jacobo Luis Stuart Saavedra, Duque de Berwick. Estamos ante un ejemplo claro de introducción relativamente temprana de la nobleza de viejo cuño en el mercado de tierra ⁷ en el que los rematantes no son más que intermediarios del Duque.

El segundo caso describe el proceso de las usertes que se integran en la finca de Los Carriles, cuya complejidad queda reflejada en la figura 2. Como en el caso anterior, todos los individuos que intervienen en el proceso tienen su residencia en Madrid. Agrupadas en 1875 y tras una transacción, ambas suertes pasarán diez años más tarde a Manuel

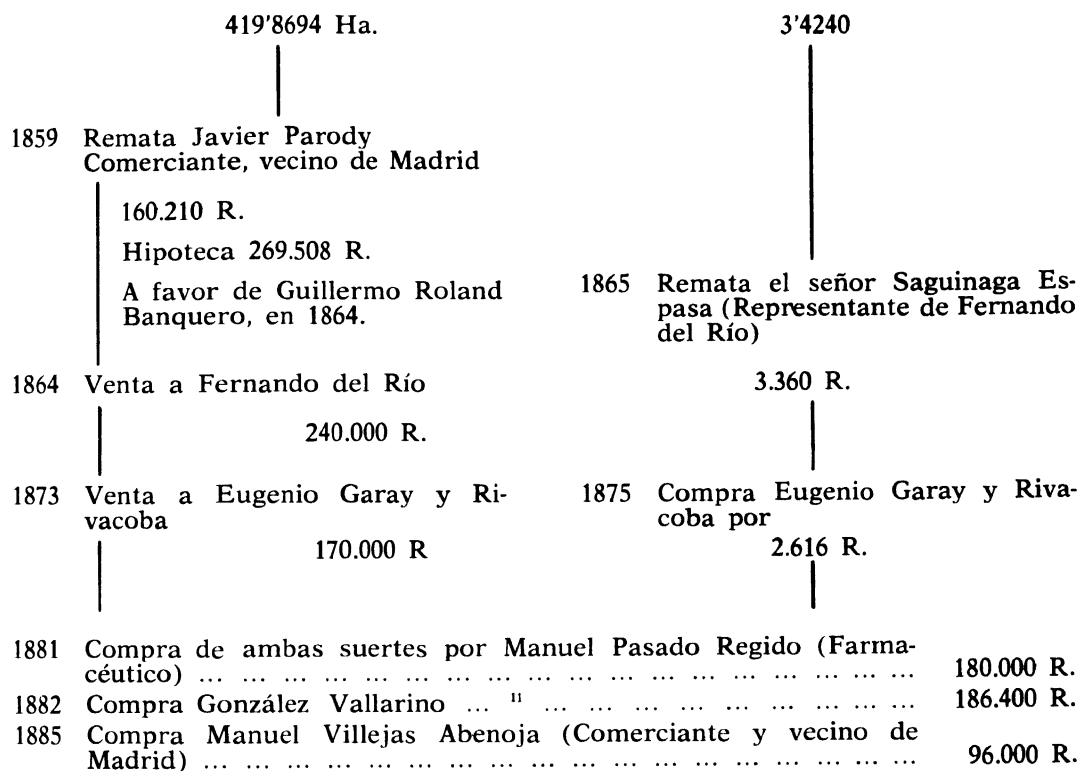


FIGURA 2.—Configuración de la Dehesa de Los Carriles (1859-1885)

⁷ ROBLEDO HERNÁNDEZ, R. (1985), 395-432 pp.: El autor sostiene que la transformación de los antiguos derechos feudales por Títulos de Estado permitió a la nobleza participar activamente en el mercado de tierras desamortizadas; la participación queda ejemplificada en este caso, sin embargo no se usaron para el pago de estas tierras Títulos de Deuda Pública.

Villejas Abenoja, que las venderá junto con otras fincas colindantes a ésta y adquiridas por compras a particulares, a Alfonso Pérez de Guzmán el Bueno obteniendo, en la transacción un beneficio considerable. En 1896 está, pues, prácticamente configurada una gran propiedad cuya génesis se explica en última instancia por la Desamortización de Madoz.

El tercer proceso se refiere a las suertes que, procedentes de bienes de propios de Madrid, pasarán a formar parte de la Dehesa de Los Barrancos, rematadas por tres individuos que se agrupan en 1864 bajo la fórmula de «proindiviso» a nombre de los dos que habían adquirido los lotes de mayor tamaño, entre los que parece existir una relación de parentesco, y un tercero que en 1866 compró la suerte rematada por Eugenio Vera y que posiblemente actúe como representante de los otros dos. El proceso ejemplificaría la intervención de la burguesía madrileña en el mercado de tierras próximas a la ciudad pero de escaso valor agrario, quizá para los usos ya comentados. La Dehesa así configurada tiene una superficie de 1.046 Ha. y mantendrá la titularidad hasta 1885, año en que pasará, en parte por herencia y en parte por compra, al matrimonio formado por Carmen Gil Machón (hija de uno de los anteriores propietarios) y Julián Calvo.

El importante papel jugado por la Desamortización de Madoz, fundamental para la configuración de las grandes propiedades con el consiguiente mantenimiento o reforzamiento de la concentración de la propiedad, se explica por la existencia de numerosos bienes de propios, bienes de entidad superficial considerable pero de escasa calidad, lo que permitió que el valor de la tasación fuera relativamente bajo; ello unido a una localización favorable, próximos a la capital, hizo que estas tierras fuesen apetecidas por los madrileños para las actividades más arriba comentadas.

Las compraventas entre particulares realizadas en la segunda mitad del siglo XIX suponen un porcentaje superficial muy inferior al derivado de la desamortización, aunque, como puede observarse en el cuadro 3, afectan de forma muy desigual a las fincas consideradas. Si exceptuamos el caso del Plantío-Remisa, se trata de compras de escasa entidad superficial, la mayoría realizadas por las mismas personas que intervinieron en la Desamortización; estamos ante terrenos colindantes a las superficies recientemente adquiridas, comprados a campesinos de la zona con el fin de aumentar el tamaño del núcleo inicial. Conviene sin embargo detenerse en el caso del Plantío-Remisa, cuya configuración es

CUADRO III

SUPERFICIE ADQUIRIDA POR COMPRAS A PARTICULARES

Fincas	Superficie	% sup. estudiada
LOS BARRANCOS	18'9367 Ha.	1'78
LOS CARRILES	17'6703 Ha.	3'04
ROMANILLOS	12'3128 Ha.	5'39
A. CUEVAS Y PORRES	0'6848 Ha.	0'93
EL PLANTIO-REMISA	244'9000 Ha.	82'20

FUENTE: R. P. Elaboración propia.

el resultado en gran parte de este mecanismo. La finca se constituye en 1877 por la agrupación de 54 pequeñas propiedades de las cuales 44 son adquiridas por compras que llevan a cabo las dos hijas del Marqués de Remisa y sus cónyuges entre 1855 y 1866, junto con otras tantas que se sitúan en los municipios de Pozuelo y Aravaca.⁸ De forma inmediata a este rápido proceso de acumulación se produce compraventas recíprocas entre ambos matrimonios de las suertes que acaban de adquirir conjuntamente, pasando las 44 fincas situadas en Las Rozas y Majadahonda al matrimonio formado por Jesús Muñoz Sánchez y Dolores Remisa Rafo,⁹ que las agrupan, junto con otras superficies heredadas que más abajo analizaremos, bajo la denominación de El Plantío-Remisa. En 1882 la finca recientemente constituida es vendida al Marqués de Giraldey y Cifuentes por 200.000 pesetas (560-660 ptas/Ha.), cantidad mucho más elevada que la pagada en 1885 por la Dehesa de Los Barrancos (141 pesetas/Ha.), lo que quizá se deba a la calidad y aprovechamientos —Los Barrancos están dedicados a pastos y leña mientras que esta propiedad tiene al menos 60 Ha. de viñas— así como a una localización mucho más favorable de la finca El Plantío-Remisa, más cercana a Madrid.

Transmisiones hereditarias.—Se trata de un mecanismo que interviene de forma minoritaria en la gestación de las grandes propiedades objeto de estudio, como puede apreciarse en el estadillo siguiente:

Propiedades de A. Cuevas y Porres	98'2 %
El Plantío-Remisa	17'8 %

⁸ Esta finca se extiende por cuatro municipios: Aravaca, Pozuelo, Las Rozas y Majadahonda. La investigación sólo ha estudiado el sector localizado en los dos municipios objeto de estudio.

⁹ De forma paralela Concepción Remisa Rafo y Segismundo Moret (su marido) adquieren otras tantas parcelas en los municipios de Pozuelo y Aravaca.

Para el patrimonio de A. Cuevas y Porres es ciertamente la vía principal y casi única de constitución, mediante acumulación de «109 suertes» entre 1885 y 1888 por herencias de familiares, todos ellos conocidos como grandes propietarios del municipio de Las Rozas.¹⁰ Lo verdaderamente destacable es que se trata del único patrimonio de los analizados que se configura por herencia y el titular es a su vez el único gran propietario local. El segundo caso es absolutamente distinto, no sólo porque el porcentaje es minoritario, sino por tratarse de tierras cuyo origen son adquisiciones en el siglo XIX; son unas 53 Ha. que forman parte de las 213 Ha. que el Marqués de Remisa dejó al morir a sus dos hijas. Dicha superficie fue adquirida por el Marqués por compras en las que juegan un papel fundamental las adquisiciones en desamortización.¹¹ Aunque cuantitativamente no es muy importante supone el núcleo fundamental a partir del cual, y mediante las compras que sus herederos llevan a cabo en la segunda mitad del siglo XIX, se configura el predio; núcleo que tiene su origen, en definitiva, en las compras recientes de un financiero ennoblecido (Valenzuela, H., 1977, p. 100), hecho que hay que tener en cuenta, pues si bien hemos considerado que casi un 18 % de la superficie tiene su origen en la herencia, lo verdaderamente significativo es que la totalidad del predio se configura por compras en el siglo XIX.

Queda claro que la mayor parte de la superficie que integra estas fincas viene de compras y más en concreto de adquisiciones en desamortización, siendo minoritaria la vía de la herencia. Los casos estudiados ejemplifican, pues, el dinamismo del mercado de tierras en la segunda mitad del siglo XIX, con las consiguientes transformaciones de titularidad, que en este caso se plasman en el paso de bienes municipales a particulares y en la introducción de propietarios madrileños. Dicho dinamismo permite la formación de estas grandes propiedades en un lapso de tiempo relativamente corto, siendo destacable el papel que la Desamortización de Madoz juega en la concentración de la propiedad.

¹⁰ Parte de las propiedades las heredó de Narciso de la Cueva Cobos que, como puede verse en el listado de mayores propietarios (anexo), es el tercer gran propietario de Las Rozas (1860-1870).

¹¹ Compras en la Desamortización de 1841 de tierras de a lCapellanía de Pozuelo de Alarcón. Protocolo n. 28.611.

*El comportamiento de la gran propiedad rústica
en las primeras décadas del siglo xx: 1900-1936*

Cuando finaliza el siglo xix, dos de las cinco fincas estudiadas están ya plenamente configuradas; el proceso de concentración continua sin embargo en las otras tres en las primeras décadas del siglo xx, pudiendo distinguirse en este período dos trayectorias diferenciadas: mantenimiento de la titularidad y del uso con ampliaciones territoriales, y transformaciones en la titularidad con el inicio de las primeras segregaciones. En general puede afirmarse que se trata de un período poco dinámico cuyo interés reside, precisamente, en que comienzan a perfilarse determinadas estrategias, que se prolongarán en la etapa evolutiva siguiente, resultando de gran significado por su temprana aparición.

El primer proceso afecta a las tres propiedades que no habían completado su configuración en el siglo xix: en dos de ellas se producen herencias que no van a provocar la división superficial y, paralelamente, ampliaciones superficiales mediante compras, aunque por vías matizadamente distintas:

La finca de Romanillos es heredada por Carlos Fernando Stuart Falcó, que compra en 1912 y 1913 tres parcelas, un total de 138 Ha. que suponen el 60 % de la superficie máxima del predio y con las que éste finaliza su configuración.

En la dehesa de Los Carriles las compras de esta etapa son menos importantes cuantitativamente —24'4 % de la superficie máxima que alcanza— sin embargo el proceso de adquisición es peculiar: en la segunda década del siglo xx, Fausto Pérez Aguilar, industrial y vecino de Madrid, compró a distintos propietarios, la mayoría de ellos residentes en Las Rozas, 52 pequeñas fincas próximas a la Dehesa, vendiéndoselas a Alfonso Pérez de Guzmán el Bueno, propietario de Los Carriles, en 1922. El beneficio obtenido en dicha transacción es considerable ya que, según precios de R.P., el valor de la venta de las parcelas triplicó al de la previa adquisición.

Por último, cabe hablar de las propiedades que entre 1885 y 1888 heredó A. Cuevas y Porres, cuya estabilidad durante este período es total, manteniéndose sin modificación ninguna hasta 1936.

Más interesante resulta el segundo proceso que afecta a las propiedades plenamente configuradas, cuya evolución durante las primeras décadas del siglo xx revela el inicio de una nueva dinámica fundiaria.

En la Dehesa de Los Barrancos las transformaciones se inician tempranamente, produciéndose a finales del siglo XIX las primeras segregaciones y en 1900 la adquisición del resto de la superficie (920 Ha.) por Clemente Ortueta y Garay; los sucesores de éste venden en 1928 esta finca junto con «80 más» (unas 1.200 Ha. en total) a Alvaro Figueroa y Torres, Conde de Romanones, por tan sólo 635.000 pesetas. El nuevo propietario ejemplifica a la nobleza de nuevo cuño y, por lo que se refiere a la propiedad, su comportamiento es tan interesante como complejo, acelerándose a partir de entonces las transformaciones superficiales y de titularidad que se concretan en dos procesos:

a) Parcelación de los terrenos próximos al apeadero de Las Matas (ver fig. 4) con la consiguiente venta de parcelas que se resume en el cuadro 4. A excepción de la segregación de 1929, se trata de terrenos calificados ya como «urbanos», lo que revela un cambio de uso relativamente temprano. Conviene destacar lo acontecido en 1930, año en que se producen 26 segregaciones que son compradas por sólo dos individuos; uno de ellos —Bartolomé Sánchez Castanedo— se compromete a edificar sobre las parcelas adquiridas en menos de tres meses, lo que demuestra un interés explícito por parte del vendedor de que la zona se urbanice rápidamente; el hecho podría suponer una revalorización importante de los terrenos aledaños. El otro comprador —Joaquín Gallert Martínez— compra las 22 parcelas restantes, que mantiene sin modificación alguna hasta 1947. Se trata, pues, de una parcelación temprana que indica el inicio de una nueva dinámica de la propiedad y revela un cambio sustancial de estrategia por parte del nuevo propietario de la Dehesa.

b) Importante cambio de titularidad: tras las segregaciones el resto de la superficie de Alvaro Figueroa y Torres pasa por «aportación» a una Sociedad Mercantil, «Hispania Inmobiliaria, S. A.», constituida en 1934 de la que es socio mayoritario el Conde de Romanones (77'5 % del capital social), cambio de titularidad, pues, sólo aparente que puede interpretarse ya como la preparación de la finca para el negocio inmobiliario ulterior (Gómez Mendoza, J., 1977, p. 304).

Un proceso parecido, aunque de menor envergadura, se produce en la finca del Plantío-Remisa: adquirida en 1930 por José Luis Oriol Origuen, también en este caso el nuevo propietario procede a la parcelación y venta de un sector próximo al apeadero del Plantío (fig. 3) que,

CUADRO IV

SEGREGACIONES DE LA FINCA DE LOS BARRANCOS (1929-1934)

Año	Superficie segregada	Valor total (ptas.)	Núm. parcelas	Valor m ²	Núm. compradores
1929	6.964 m ²	1.000	1	0'71 (1)	1
1930	58.514 m ²	61.892	26	1'06 (2)	2
1931	17.660 m ²	34.071	6	1'92 (2)	2
1932	2.565 m ²	8.249	1	5'85 (1)	1
1933	1.900 m ²	6.118	1	5'26 (1)	1
1934	2.025 m ²	—	1	—	1

(1) Datos calculados por el Registrador.

(2) Datos del contrato de compraventa.

FUENTE: R. P. Elaboración propia.

como en el caso de Los Barrancos es ya considerado urbano; sin embargo, como puede observarse en el cuadro 5, el precio duplica al obtenido por el Conde de Romanones en estos mismos momentos, lo que podría explicarse por la localización de las parcelas, mucho más próximas a Madrid.

CUADRO V

SEGREGACIONES DE LA FINCA REMISA-EL PLANTIO (1930-1933)

Año	Superficie segregada	Valor total (ptas.)	Núm. parcelas	Valor m ²	Núm. compradores
1930	5.438 m ²	70.000	2	12'87 (1)	2
1933	661 m ²	8.000	1	12'10 (1)	1

(1) Valores calculados por el Registrador.

FUENTE: R. P. Elaboración propia.

Se inician, pues, en ambas propiedades cambios de calificación que, pese a ser puntuales y afectar a superficies mínimas, indican el comienzo de transformaciones profundas y generalizadas que tendrán efecto tras la guerra civil y que afectarán en la propiedad y en la promoción a este espacio periférico de Madrid.

*Estrategias de la gran propiedad tras la guerra civil:
mutaciones derivadas de la promoción inmobiliaria*

Abordamos en este epígrafe el período de mayor interés y dificultad de la investigación, en el que tienen lugar las transformaciones que explican la actual configuración de los predios analizados; se trata de mutaciones complejas como consecuencia del elevado dinamismo que afecta a los procesos de cambios de titularidad y de usos de suelo en Las Rozas y Majadahonda, sobre todo a partir de la década de los sesenta, por el considerable aumento del valor del suelo. En función de las transformaciones más o menos intensas que afectan a las superficies analizadas, se pueden distinguir procesos evolutivos diferentes que pasamos a exponer:

Mantenimiento de grandes superficies rústicas hasta la actualidad.— Dentro de este proceso se integran las dos propiedades que mantuvieron la titularidad y llevaron a cabo ampliaciones territoriales durante las primeras décadas del siglo xx: Dehesa de Los Carriles y Finca de Romanillos. En el primer caso la estabilidad es total, figurando en la actualidad a nombre de Alfonso Pérez de Guzmán el Bueno y Salabert, al que pasó por herencia en 1940, y como finca rústica cuyo aprovechamiento fundamental es el «erial a pastos». Más interesante resulta la evolución de la Finca de Romanillos, que se mantiene a nombre de la familia Stuart hasta 1973, año en que pasa a integrarse en la Sociedad Mercantil «Romanillos, S. A.» junto con otra de 754 Ha., colindante a ésta pero ya en el municipio de Boadilla, cuyos únicos accionistas son los hermanos Fitz Stuart; el objeto de esta sociedad son «las operaciones mobiliarias e inmobiliarias referentes a estas tierras». Se trata, pues, de un cambio de titularidad sólo aparente pero de gran interés, ya que podría interpretarse como paso previo a la urbanización (Valenzuela, M., 1977, 117 pp.). Sin embargo la finca permanece actualmente como espacio rústico y es previsible que así se mantenga en la medida en que el Plan General de Majadahonda califica la zona como «suelo no urbanizable», en el que sólo se permiten construcciones relacionadas con el aprovechamiento agrario (Plan General de Majadahonda, 1984).

Se puede concluir, pues, que mientras el mantenimiento de la Dehesa de Los Carriles responde «aparentemente» a un desinterés por parte de los propietarios por el negocio inmobiliario, no ocurre lo mismo en el caso de Romanillos, donde es consecuencia de una estrategia concreta

de los actuales propietarios:¹² retención especulativa del suelo en espera de un mayor desarrollo de la zona occidental del municipio de Majadahonda, escasamente ocupada en la actualidad, para su venta como urbanizable, intención que se ha visto truncada por el actual planeamiento.

En una situación intermedia se encuentran las propiedades de A. Cuevas y Porres que, como vimos, se caracterizaron por una total estabilidad en el período anterior. En 1936 muere el propietario y las fincas se distribuyen entre sus herederos, diferenciándose a partir de este momento dos estrategias: por una parte el mantenimiento de la titularidad y los aprovechamientos hasta la actualidad, y, por otra, la venta a particulares o a sociedades mercantiles para su urbanización. La intervención, pues, de los propietarios originales en la promoción inmobiliaria es nula, lo cual es lógico teniendo en cuenta la dispersión parcelaria que dificulta los procesos de promoción inmobiliaria.¹³

Mutaciones derivadas de la promoción inmobiliaria.—Se incluyen en este apartado las dos grandes propiedades restantes —El Plantío-Remisa y Los Barrancos—, cuya evolución culmina en el período anterior con una serie de pequeñas parcelaciones que ponían ya de manifiesto el comienzo de iniciativas especuladoras por parte de los nuevos titulares y que van a cristalizar y afianzarse en este período. Conviene detenerse en el estudio exhaustivo de estos casos, dado que a través de ellos pueden conocerse las formas y mecanismos de participación de la gran propiedad «original» en la promoción inmobiliaria ulterior, aspecto éste central de nuestra investigación.

1. Finca El Plantío-Remisa.—Tras las segregaciones de 1930 la finca se mantiene sin modificación hasta 1952, año en que queda dividida en cinco partes en cuya evolución se detectan tres procesos diferenciados que explican la actual configuración espacial del predio.

—En primer lugar se producen tres segregaciones que José Luis Oriol dona a sus hijos en usufructo y a sus nietos en propiedad, sin que se hayan producido en ellas modificaciones de interés.

—El segundo proceso afecta a la segregación de 9'4 Ha. que a la muerte de Catalina Urquijo pasan, divididas en pequeños lotes, a sus

¹² Información oral obtenida de uno de los actuales propietarios.

¹³ VALENZUELA RUBIO, M. (1977), 268 pp.: En las Normas para la tramitación y aprobación de Planes de Expansión Residencial, Esparcimiento y Recreo del Area Metropolitana, uno de los requisitos era que la superficie mínima afectada debía superar las 20 Ha., lo que dificultaba el cambio de calificación de pequeñas fincas.

hijos y nietos. La mayor parte se encuentra en Majadahonda (6'4 Ha.) y su evolución es la siguiente: en 1968 se aprueba un Plan Parcial sobre estos terrenos cuyo promotor es Miguel Oriol Ybarra para la realización de la urbanización de Virgen de Iciar; dicho Plan es modificado en 1971, año en que se agrupan las propiedades por aportación de todas ellas a la sociedad mercantil «El Plantío, S. A.», que se encarga de la urbanización, construcción de bloques y venta de pisos de la urbanización y cuyos únicos accionistas son los propietarios originales (familia Oriol).

— La mayor parte de la superficie (171 Ha.) pasa por aportación a una sociedad mercantil denominada «Monte del Pilar, S. A.» constituida en 1947 con objeto de la explotación y parcelación de fincas rústicas y urbanas, y cuyos únicos accionistas son sus fundadores: José Luis Oriol y sus hijos (hermanos Oriol Urquijo). La actividad de esta sociedad es nula hasta 1973, año en que se produce una ampliación superficial importante, aproximadamente 60 Ha., y de forma casi paralela la segregación de terrenos cercanos a la Carretera de La Coruña sobre los que surgen dos conjuntos residenciales: Residencial Bellavista y Urbanización La Sacedilla. En el primer caso la sociedad se limita a vender el terreno como rústico, manteniéndose al margen del proceso de urbanización; más interesante resulta su intervención en el segundo conjunto, un total de 21 Ha. cuya evolución es la siguiente: en 1975 la Sociedad constituye Derecho Real de Superficie sobre 5 Ha. por 25 años a favor de dos particulares con la condición de que éstos realicen un complejo deportivo cuyas instalaciones deberían finalizarse en 1979; transcurrido el período esta superficie puede revertir a la sociedad mercantil «Monte del Pilar, S. A.» con todas las mejoras, o bien permanecer durante 15 años más en manos de dichos particulares, en cuyo caso la sociedad propietaria se quedaría con un 50 % de la sociedad por éstos formada. Sobre esta superficie se instala el Club Internacional de Tenis. Las 16 Ha. restantes aparecen incluidas en un Plan de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Majadahonda en 1975 y en el que figura como arquitecto principal Miguel Oriol Ybarra, accionista de la sociedad Monte del Pilar. En 1977 dicha sociedad aporta esta superficie a «Prosace, S. A.» que se encarga de la urbanización, surgiendo el conjunto residencial de La Sacedilla.

En 1980 se declara extinguida la Sociedad Anónima y los bienes son divididos entre sus accionistas, hermanos Oriol y Urquijo.

La finca se encuentra en la actualidad dividida en dos sectores de morfología y usos completamente distintos: el primero se extiende al E. del núcleo urbano de Majadahonda, se trata de un pinar de unas 200 Ha. que el planeamiento vigente califica como suelo no urbanizable; el segundo, de menor dimensión, ocupa la superficie limitada por la N-VI y el Ferrocarril está dividido por la Carretera de Majadahonda que separa los conjuntos residenciales de Virgen de Iciar y La Sacedilla (fig. 3).

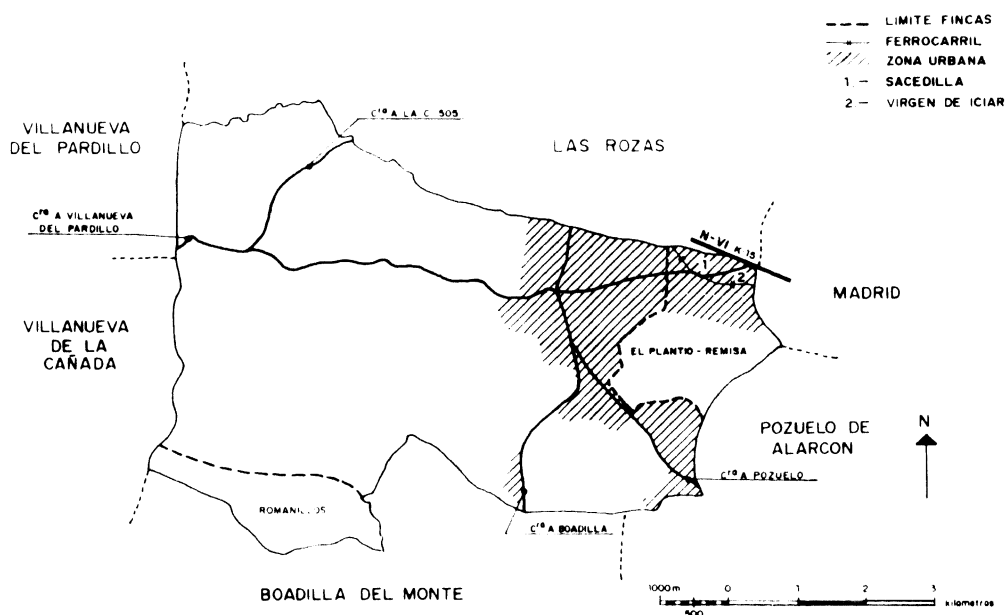


FIGURA 3.—Majadahonda

2. Dehesa de Los Barrancos.—La evolución reciente de esta propiedad refleja de forma paradigmática los mecanismos que han venido afectando a algunas de las grandes propiedades periurbanas y que han permitido el paso de extensas superficies rústicas a suelo urbano, condicionando claramente la evolución del paisaje.

La Dehesa se encuentra a nombre de la Sociedad Mercantil Hispania Inmobiliaria, S. A., y tiene, tras las segregaciones de los años treinta, 1.168 Ha. En 1945 pasa por aportación a la Sociedad Inmobiliaria Parcelaria Las Matas, S. A., cuyo Presidente es Alvaro Figueroa y Alonso Martínez que junto con sus hijos (hermanos Figueroa y Fernández de

Liencre) poseen el total de las acciones; su objetivo es la compraventa de fincas rústicas y urbanas para su explotación y parcelación, lo que se plasma en la evolución superficial de la finca de Los Barrancos hasta 1960, año en que la sociedad se disuelve, y que se concreta en dos procesos: segregación y venta a particulares y compra de fincas colindantes.

A partir de 1950 comienzan a parcelarse los terrenos más próximos al apeadero de Las Matas, iniciativa que debe interpretarse como prolongación de la comenzada en los años treinta, pero de mucha mayor envergadura ya que afecta a unas 17 Ha.: de ellas sólo una mínima parte son vendidas directamente a particulares por la sociedad (9.000 m²), siendo el proceso seguido por el resto de la superficie parcelada mucho más complejo. Adquiridas por Guillermo Eizaguirre Olmo, yerno de Alvaro Figueroa y Alonso Martínez, éste se encarga de la parcelación y venta a particulares de 0'5 Ha., vendiendo el resto a Luis Fabra Gross que procede a la parcelación y venta del resto de la superficie.¹⁴ De forma paralela a estas parcelaciones, pero en los terrenos septentrionales de la finca más alejados de la N-VI, se van a producir segregaciones de superficies de mucha mayor extensión y calificadas como rústicas, siendo destacable la adquisición por parte de Alfonso Comenge Gerpe de 41 Ha. situadas en el Valle del Garzo, que se integran en una finca de 500 Ha. actualmente propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda, manteniéndose como una extensa superficie de suelo rústico en la franja oriental del municipio de Las Rozas. Por último conviene destacar el tercer grupo de ventas que la Sociedad realiza en este período y que suponen simplemente el paso de tierras a nombre de los propios accionistas, siendo destacable su gran entidad superficial (375 Ha.).

Tras las segregaciones comentadas, el resto de la superficie se agrupa con 171 fincas más, configurándose una propiedad de 1.352 Ha., de las cuales se encuentran en el municipio de Las Rozas 1.286, lo que indica que la actividad de la Sociedad ha consistido también en la adquisición de tierras.

En 1960 tiene lugar un cambio de titularidad que parece producirse como consecuencia de la muerte de A. Figueroa y Alonso Martínez y que consiste en la transformación de la Sociedad Anónima en Sociedad Re-

¹⁴ Luis Fabra Gross es un importante parcelador que posee terrenos en Las Matas, Galapagar y Cercedilla: VALENZUELA RUBIO, M. (1977), 337 pp.

gular Colectiva,¹⁵ manteniéndose el total de las acciones a nombre de los hermanos Figueroa y Fernández de Liencres. La actuación de la nueva sociedad sobre la propiedad es nula, ya que el mismo año de su configuración se disuelve, dividiéndose la superficie que posee entre los accionistas; ello da lugar al inicio de un segundo período evolutivo en la finca que responde a las estrategias concretas de cada uno de los propietarios (fig. 4).

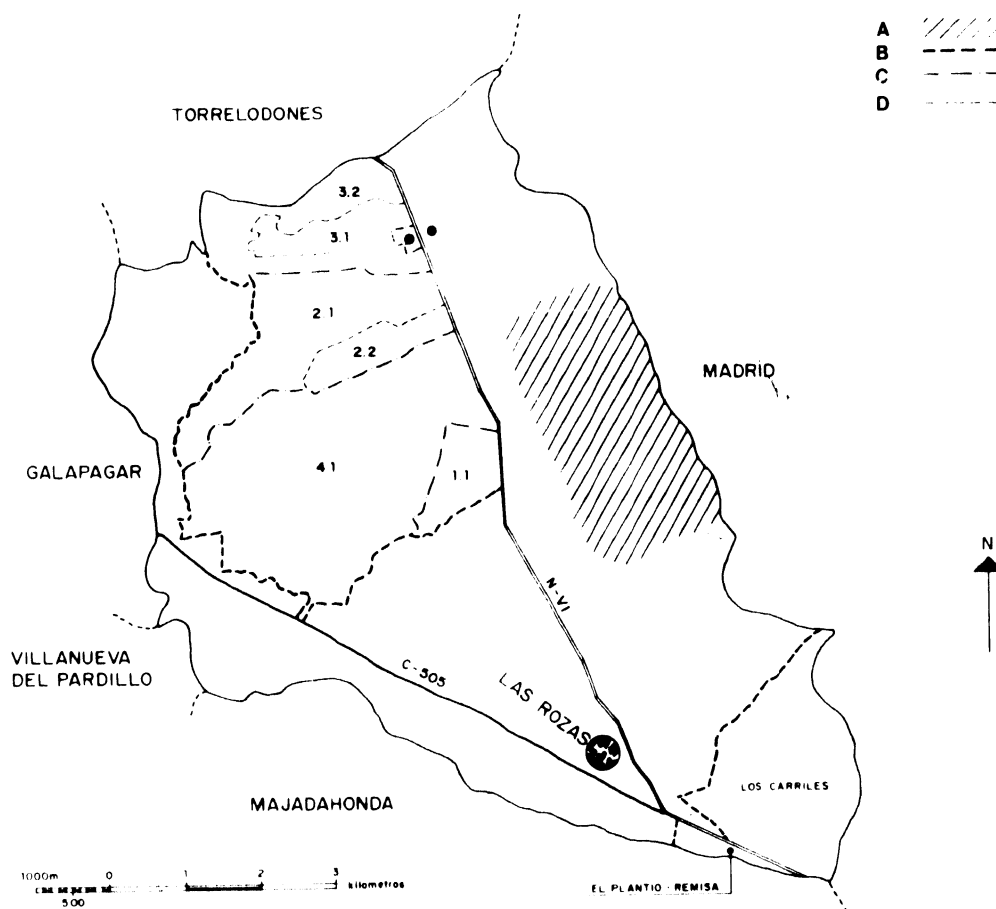


FIGURA 4.—Las Rozas. A: Propiedad vendida a A. Comenge.—B: Límite de las fincas.—C: División interna Dehesa de Los Barrancos (1960).—D: Subdivisión según Planeamiento. 1: Propiedad de Castillejo Wall. 1.1: P. P. Kodak (1976).—2: Propiedad de Alvaro Figueroa. 2.1: P. P. Nuevo Club de Golf (1965). 2.2: P. P. Sector 7 (1981).—3: Propiedad de Soledad Figueroa. 3.1: P. P. Las Matas C (1969). 3.2: P. P. Sector 2 (1981).—4: Propiedad de Inés Figueroa. 4.1: P. P. Las Matas A y B (1972).—● Parcelaciones de Eizaguirre y Fabra Gross

¹⁵ En una S. A. las acciones son las que responden ante los préstamos, etc. Sin embargo, en una Sociedad Regular Colectiva la responsabilidad afecta también al patrimonio de los socios.

— Alvaro Figueroa y Alonso Martínez.—Presidente de la Sociedad Parcelatoria Las Matas, S. A., vende en 1959 en nombre de ésta, una superficie de 100 Ha. a Dolores Castillejo Wall por 300.000 pesetas. En 1975 esta superficie es adquirida por Kodak, S. A., por 215.781.216 pesetas, aprobándose un Plan Parcial en 1976 que permite la instalación en estos terrenos de las dependencias de este nuevo propietario que mantendrá tan sólo 36'65 Ha., cediendo el resto al Ayuntamiento de Las Rozas.

— Alvaro Figueroa y Fernández de Lencres.—Al disolverse la sociedad reúne 467 Ha. (parte por herencia de su padre, parte que compró a la sociedad y el resto por adjudicación cuando se disolvió ésta). La finca se denomina Las Matas Grande y su evolución es la siguiente: en 1965 se segregan 81 Ha., la mayor parte de ellas (71 Ha.) son aportadas en 1967 a la Sociedad Mercantil Codesa, S. A., a cambio de 15.000.000 de pesetas en acciones. Se interrumpe en este momento la información registral; sin embargo, sabemos que en 1981 sobre esta zona se aprueba un Plan Parcial de Observación denominado «Sector 7» que actualmente se encuentra sin urbanizar.

También en 1965 se segregan 300 Ha., que en 1968 son aportadas a la Sociedad Mercantil «Feygon, S. A.» a cambio de acciones por valor de 300.000 pesetas. En 1969 se aprueba un Plan Parcial. Sobre ella se localiza el conjunto residencial Nuevo Club de Golf, en la actualidad plenamente urbanizado.

El resto de la superficie se sitúa entre los dos conjuntos anteriores, y entre 1968 y 1970 pasa por ventas o aportaciones a distintos particulares y sociedades mercantiles.

— Soledad Figueroa y Fernández de Lencres.—Posee la finca denominada «Las Matas Norte» de 333 Ha. Estos terrenos son aportados en 1966 a cinco Sociedades Anónimas distintas. Sobre la parte central se aprueba un Plan Parcial de Ordenación en 1969 denominado «Las Matas C» de 132'5 Ha. (zona escasamente urbanizada). La superficie restante se mantiene como rústica hasta 1981, año en que también se aprueba sobre ella un Plan Parcial, si bien no se ha iniciado todavía su urbanización.

La información registral pone de manifiesto conexiones entre las sociedades que adquieren estas fincas que acaban en muchos casos aportando los terrenos a la Sociedad Mercantil «Prunosa, S. A.», que figura junto con Soledad Figueroa y Fernández de Lencres como propietaria de los terrenos afectados por el Plan de Ordenación «Sector 2».

— Inés Figueroa y Fernández de Liencres y hermanos Eizaguirre Figueroa.—Al disolverse la sociedad reúnen 800 Ha., sobre ellas se aprueba en 1972 el Plan Parcial «Las Matas A y B». Constan en él como propietarios Guillermo Eizaguirre Olmo (padre de los hermanos Eizaguirre Figueroa) y José María Medina Villalonga (marido de Inés Figueroa); el grado de urbanización de la zona es escaso.

Como indicamos al principio se trata del caso donde con más claridad se aprecia la intervención de los grandes propietarios en el proceso de promoción inmobiliaria, con la transformación de amplias superficies de suelo rústico en urbano, condicionando de forma clara el desarrollo y la configuración espacial de un amplio sector del municipio de Las Rozas (fig. 4).

Conclusiones

La aproximación a una metodología para el estudio de la evolución de la propiedad en un área periurbana constituía uno de los retos fundamentales de esta investigación; se optó en este sentido por combinar los cortes estructurales con el estudio diacrónico, lo que ha permitido un acercamiento a los procesos reales que han venido afectando a la gran propiedad y que, en definitiva, explican las transformaciones en la distribución y titularidad de la tierra en el área de estudio. La validez del R. P. ya destacada en otros trabajos,¹⁶ se reafirma en esta investigación como fundamental para la comprensión de las transformaciones territoriales, especialmente en áreas periurbanas caracterizadas por un importante dinamismo y donde las fuentes fiscales quedan rápidamente obsoletas.

Centrándonos en los resultados empíricos conviene destacar los siguientes aspectos:

— En primer lugar las grandes propiedades objeto de estudio tienen, en general, un origen relativamente reciente, procediendo su configuración fundamental de la segunda mitad del siglo XIX. La vía principal de constitución es la compra y, en concreto, los remates en la desamortización civil, proceso que explica en gran medida la génesis de este nuevo latifundio de la periferia de Madrid; paradójicamente las trans-

¹⁶ CASONA, E. y RODRÍGUEZ CHUMILLAS, I. (1983), 247 pp., y CRUZ VILLALON, J. (1981), 241-253 pp.

misiones hereditarias, mecanismo dominante en áreas rurales,¹⁷ es minoritario en esta zona, afectando sólo al patrimonio de A. Cuevas y Porres, único gran propietario local.

— El proceso de concentración se prolonga durante las primeras décadas del siglo xx, sin embargo los cambios de estrategia inmobiliaria se inician tempranamente y están directamente relacionados con la irrupción en el mercado de tierras de dos grupos familiares clave —los Oriol y los Figueroa— por su papel en la propiedad y promoción inmobiliaria de la provincia de Madrid.

— Tras la guerra civil la evolución de estas propiedades no ha resultado tan homogénea como en principio pudiera pensarse, distinguiéndose dos procesos diferenciados:

a) Estabilidad en titularidad y uso con el consiguiente mantenimiento en la actualidad de extensas superficies forestales en la zona a nombre de las mismas familias que protagonizaron la configuración de dos de las propiedades: Romanillos y Los Carriles; en uno de los casos —Finca de Romanillos— el hecho obedece a la intención concreta de los actuales propietarios (familia Stuart) de retener suelo con fines claramente especulativos.

b) Sobre las otras tres propiedades se articulan en las últimas décadas cambios de uso e iniciativas de promoción inmobiliaria, pudiéndose distinguir en función de la mayor o menor intervención de los propietarios originales dos procesos diferenciados: las propiedades de A. Cuevas y Porres, donde los cambios de titularidad se producen tras la venta de las superficies y el antiguo titular se mantiene al margen de la promoción inmobiliaria, y las propiedades de Los Barrancos y El Plantío-Remisa donde las transformaciones de titularidad se inician tempranamente, prolongándose hasta la actualidad. Lo verdaderamente significativo es que en este caso los propietarios que acceden a la titularidad en 1930 o sus sucesores —los Figueroa y los Oriol— participan activamente en el proceso de promoción inmobiliaria.

— En relación con lo anterior conviene insistir en el papel jugado por los terratenientes en el cambio de calificación, paradigmático en el caso de la familia Figueroa, que lógicamente condiciona el desarrollo urbano y, en definitiva, la configuración territorial del municipio de

¹⁷ MATA OLMO, R. (1986).

Las Rozas (fig. 4), en el que como puede apreciarse hay una clara disimetría entre el sector W, donde aparecen grandes promociones que se corresponden con las fincas resultantes de la división de Los Barrancos, y el sector E que se mantiene como rústico excepción hecha del núcleo de Las Matas.

BIBLIOGRAFIA

- CANOSA, E. y RODRÍGUEZ CHUMILLAS, I. (1983): *Análisis de la urbanización marginal en la periferia NE de Madrid*, Memoria de Licenciatura, UAM. Madrid, 247 pp.
- CRUZ VILLALON, J. (1981): «Transformaciones recientes de la estructura de la propiedad en el Valle Bajo del Guadalquivir», en *La propiedad de la tierra en España*. Universidad de Alicante, 241-253 pp.
- GÓMEZ MENDOZA, J. (1977): *Agricultura y expansión urbana. La Campiña del Bajo Henares en la aglomeración de Madrid*, Ed. Alianza, Madrid, 352 pp.
- GÓMEZ MENDOZA, J. (1981): «Propiedad, explotaciones y sistemas culturales en la Campiña de Guadalajara», *La propiedad de la tierra en España*, Universidad de Alicante, 195-212 pp.
- LEIRA, E.; GAGO, J. y SOLANA, I. (1976): «Madrid 40 años de crecimiento urbano», *Ciudad y Territorio* n. 2/3, 43-66 pp.
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1986): «El Registro de la Propiedad y el análisis geográfico de la propiedad urbana y territorial», *Jornadas de Geografía y Urbanismo*, Salamanca, Junta de Castilla y León, 143-154 pp.
- MATA OLMO, R. y otros (1985): «Aspectos de la propiedad de la tierra en la provincia de Madrid durante los años 30», *Estudios Geográficos*, n. 180, 319-327 pp.
- MATA OLMO, R. (1987): *Pequeña y gran propiedad agraria en la Depresión del Guadalquivir* (ss. XVIII-XX), Servicio de Publicaciones del Ministerio de Agricultura, serie Estudios, Madrid.
- NAREDO, J. M. (1975): «Superación del concepto de latifundio», *Cuadernos para el diálogo*, 8-13 pp.
- ROBLEDO HERNÁNDEZ, R. (1985): «Desamortización y Hacienda Pública en algunos inventarios de grandes terratenientes», *Historia Agraria de la España Contemporánea*, vol. 1, Ed. Crítica, Barcelona, 395-427 pp.
- RUEDA HERNANZ, G. (1976): «La desamortización del s. XIX en una zona de Castilla la Vieja», *Hacienda Pública Española*, n. 38, 201-231 pp.
- SIMÓN SEGURA, F. (1973): *La desamortización española del s. XIX*, Ed. I.E.F., Madrid, 328 pp.
- VALENZUELA RUBIO, M. (1977): *Urbanización y crisis rural en la sierra de Madrid*, Ed. I.E.A.L., Madrid, 521 pp.

RESUMEN.—*Gran propiedad territorial y promoción inmobiliaria en Madrid: el caso de Las Rozas y Majadahonda*. El análisis evolutivo de un conjunto de grandes fincas en los alrededores de Madrid, tomando como fuente el Registro de la Propiedad, permite profundizar en los mecanismos de configuración de las periferias urbanas. La proximidad de una gran ciudad explica la originalidad de estos procesos territoriales, plasmada en la formación tardía de grandes propiedades (segunda mitad del siglo XIX), con una evolución posterior muy diversa debida, en buena parte, a la iniciativa y visión especulativa de los propietarios de la tierra.

PALABRAS CLAVE.—Gran propiedad. Periferia urbana. Registro de la Propiedad. Madrid.

ABSTRACT.—*Large estates and urban promotion: the case study of «Las Rozas» and «Majadahonda» (Madrid, Spain).* The evolutive study of some large properties near Madrid (Spain) by using «El Registro de la Propiedad» provides useful information about the general process of suburbanization. The vicinity of a main urban area could help to explain this complex and original process characterized by the delayed formation of the large properties (late XIX century) and by the diversity of the results of their further development. This diversity is mainly due to the owners' different attitudes towards the speculation and economic rentability of their properties.

KEY WORDS.—Large estates. Suburbanization. Madrid (Spain).

RÉSUMÉ.—*La grande propriété foncière et la promotion immobilière à Madrid: le cas de Las Rozas et Majadahonda.* L'analyse évolutif d'un ensemble de grandes propriétés aux environs de Madrid en utilisant comme source le Registre Foncier, permet de connaître en profondeur les mécanismes de configuration des banlieues. La proximité d'une grande ville explique l'originalité de ces processus territoriaux, qui s'exprime dans la formation tardive des grandes propriétés (seconde moitié du XIX^e siècle), avec une évolution postérieure très diverse qui obéit surtout à l'initiative et à l'actuation spéculative des propriétaires fonciers.

MOTS CLÉ.—Grande propriété. Banlieue. Registre Foncier. Madrid.

ANEXO 1

LISTADO DE LOS 15 MAYORES PROPIETARIOS, 1860-1870 *

MAJADAHONDA		Ha
1.	León Leondre Bañón	199'6604
2.	Jesús Muñoz Sánchez (Marqués de Remisa)	146'6387
3.	Pedro Labrandero Sanz	129'7119
4.	Isidoro Macanaz	91'7580
5.	Ruperto Gómez Valero	80'1292
6.	Juan de Las Rozas Casado	78'0010
7.	Rufino Bustillo Montero	75'0079
8.	Vicente Gala Bustillo	71'7396
9.	Gertrudis Calvo Montero	69'5854
10.	Isidoro de Las Rozas Labrandero	67'6732
11.	Francisca Bustillo López	66'4776
12.	Francisca Gómez Calvo	63'9622
13.	Francisco Sanz Morales	57'1143
14.	Fernando Nienlant y Sánchez Pleites (Marqués de Sotomayor)	56'7921
15.	Domingo Hernández Lucas	55'2783
		1.309'5297
LAS ROZAS		
1.	Santiago Angulo y Ramón Taranco	1.046'6715
2.	Fernando del Río González	294'6805
3.	Narciso de La Cueva Cobos	291'7356
4.	Manuel Bravo Martín	260'7444
5.	José Sainz de La Lastra	236'3098
6.	Miguel de La Carrera López	185'6704
7.	José de La Cueva Cobos	176'3587
8.	Manuel Rodríguez de La Prada	159'2769
9.	Joaquín Cobos Herranz	154'2440
10.	Marta Tirado Labrandero	142'7194
11.	Antonio María Llorel	127'6559
12.	Saturnino Gallego Velasco	119'3160
13.	Benito Velasco Rodríguez	104'2222
14.	Saturnino Plaza Tirado	99'9278
15.	Común del Pueblo	83'4367
		3.482'9718

* Listado de las Hojas kilométricas, 1860-1870.

ESTER SAEZ POMBO

ANEXO 2a

BIENES PROCEDENTES DE PROPIOS

PROCEDECENCIA	COMPRADOR	SUPERFICIE(Ha)	AÑO	TASA REALES	REMATE REALES	COTIZACION*	R/Ha*	FINCA EN LA QUE SE INTEGRAN
Propios	Manuel Montero (v.de Majadahonda)	1,4216(2ºy 3º clase, labor y secano)	1866	160	180	112,5	126,5	Romanillos
Propios	Manuel Montero (v.de Majadahonda)	2,0250(2ºy 3º clase), labor y secano)	1866	160	240	150,0	118,5	"
Propios	Eugenio Vera (v.de Madrid. Apoderado de J. García Biescas)	3,0816(2ºy 3º clase y secano)	1866	660	1.620	245,4	525,7	"
Propios	Eugenio Vera (v.de Madrid. Apoderado de J. García Biescas)	2,2236(2ºy 3º clase y secano)	1866	260	610	234,6	274,6	"
Propios	José García Biescas(v.de Madrid. Propietario)	5,5952 (-----)	1866	400	1.350	337,5	254,3	"
Propios	José García Biescas(v.de Madrid. Propietario)	3,6808(secano y regadío)	1866	1.010	5.600	554,4	1.521,4	"
Propios de Madrid	Francisco Gil Machón (v.de Madrid. Comerciante)	264,6600 (-----)	1859	123.300	271.000	220,3	1.023,9	Barrancos
Propios de Madrid	Santiago Angulo(v.de Madrid. Arquitecto)	257,5800(2ºclase y secano)	1859	180.000	303.333	168,5	1.177,6	"
Propios	Fco. Gil Machón(v.de Madrid. Comerc.)	347,7372 (-----)	1859	-----	230.500	-----	662,9	"
Propios de Las Rozas	S. Angulo (v.de Madrid. Arquitecto)	193,1869(tierra de labrantío)	1859	20.250	124.004	612,4	641,9	"
Propios	S. Angulo y Fco. Gil Machón.	20,8192 (-----)	1866	-----	-----	-----	-----	"
Estado	E. Vera(v.de Madrid. Abogado)	12,8780(pastos 2ºy 3ºclase)	1866	20.000	21.000	105,0	1.630,7	"
Estado	S. Angulo, Fco.G. Machón Ramón Taranco	6,9782 (-----)	1867	-----	-----	-----	-----	"
Propios de Las Rozas	Javier Parodi(v.de Madrid. Comerciante)	419,8894(pastos monte bajo y caza)	1859	44.710	160.210	358,3	381,6	Carriles
Estado	Saguinaga Espaza(v.de Madrid)	3,4240 (-----)	1865	675	3.360	497,0	981,3	"

* Con respecto al remate.

FUENTE: Archivo Histórico de Protocolos y Registro de la Propiedad Inmobiliaria.
Elaboración propia.

GRAN PROPIEDAD TERRITORIAL Y PROMOCION INMOBILIARIA...

ANEXO 2b

BIENES PROCEDENTES DEL CLERO

PROCEDENCIA	COMPRADOR	SUPERFICIE(Ha)	AÑO	TASA REALES	REMATE REALES	COTIZA CION%	R/Ha ^a	FINCA EN LA QUE SE IN - TEGRAN
Iglesia de Pozuelo de Alarcon.	Baldomero Paton(ve- cino de Madrid)	0,6848(2º y 3º clase).	1864	168	920	547,6	1343,5	Romanillos
Iglesia de Pozuelo de Alarcon.	Jose Gar- cía Bies- cas(pro- pietario. V.Madrid)	0,2568(2º cla- se: 96 cepas)	1864	225	300	133,3	1168,2	"
Capellanía de Cañiza- res.	Jose Gar- cía Bies- cas(pro- pietario. V.Madrid)	3,5902(3º y 4º clase, labor- secano)	1864	675	1.520	225,2	423,4	"
Capellanía de Cañiza- res.	Jose Gar- cía Bies- cas(pro- pietario. V.Madrid)	4,0212(3º cla- se, 160 cepas)	1864	1.125	2.320	206,2	576,6	"
Capellanía de Cañiza- res.	Jose Gar- cía Bies- cas(pro- pietario. V.Madrid)	3,2528(2º y 3º clase)	1864	1.237	2.540	205,3	780,9	"
Capellanía de Sotoca- mero.	Jose Ma- ría Orte- ga y To- rama(ab- ogado.V. Madrid)	23,2832(2º clase)	1864	9.000	20.110	233,4	867,7	"
Capellanía de Sotoca- mero.	Baldomero Paton(V. Madrid)	14,3808(2º y 3º clase)	1864	4.500	12.000	266,7	834,4	"
Capellanía de Sotoca- mero.	Baldomero Paton(V. Madrid)	10,6144(2º y 3º clase)	1864	3.825	9.000	209,2	753,7	"

* Con respecto al remate.

FUENTE: *Archivo Histórico de Protocolos y Registro de la Propiedad Inmobiliaria.*
Elaboración propia.